

# Granskningsredogörelse

*Vilhelminabostäder  
AB*

Vilhelmina kommun

*Robert Bergman*

*April 2015*

# ***Innehållsförteckning***

<b>1.</b>	<b>Sammanfattning och revisionell bedömning.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>2</b>
2.1.	Bakgrund .....	2
2.2.	Syfte .....	2
2.3.	Metod och avgränsning .....	2
<b>3.</b>	<b>Granskningsiakttagelser .....</b>	<b>3</b>
3.1.	Styrelsens mål och strategier.....	3
3.2.	Långsiktig planering och budgetering av planerat underhåll .....	3
3.2.1.	Långsiktig planering .....	3
3.2.2.	Budgetering av planerat underhåll.....	3
3.3.	Uppföljning och redovisning till styrelsen .....	4
3.4.	Måluppfyllelse .....	4

# 1. *Sammanfattning och revisionell bedömning*

På uppdrag av bolagets lekmannarevisorer har PwC genomfört en granskning av bolagets fastighetsunderhåll. Syftet med granskningen är att bedöma om bolagets fastigheter underhålls på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Vår sammanfattande bedömning är att bolagets fastighetsunderhåll i stort bedrivs på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Den interna kontrollen bedöms i stort vara tillräcklig. Bedömningen baseras på följande;

- Styrelsens mål och strategier inom området bedöms i vissa avseenden vara ändamålsenliga. Granskningen visar att styrelsen har fastställt mål i form av budget. Utöver detta har styrelsen inte fastställt övriga mål för området eller strategier som är vägledande för bolagets fastighetsunderhåll.
- Den långsiktiga planeringen bedöms i väsentlig grad ske på ett ändamålsenligt sätt. Granskningen visar att styrelsen upprättat plan för underhåll utifrån ett underlag som baseras på faktiskt underhållsbehov samt att planen sträcker sig över längre tid.
- Budgetering av planerat underhåll bedöms i allt väsentligt bedrivs på ett ändamålsenligt sätt. Granskningen visar att avsatta resurser för fastighetsunderhåll är i enlighet med bolagets planerade underhåll.
- Styrelsens uppföljning, redovisning och kontroll av området bedöms i stort vara tillräcklig. Granskningen visar att styrelsen fått löpande information om underhållsbudget och dess utfall under året.
- Vår bedömning är att bolaget i väsentlig grad når uppsatta mål för det planerade fastighetsunderhållet. Vår granskning visar att bolaget genomfört underhåll av sina fastigheter i enlighet med bolagets planering.

## **För att utveckla verksamheten lämnas följande rekommendationer:**

- Styrelsen upprättar en dokumenterad långsiktig strategi som är vägledande för hur bolagets fastighetsunderhåll ska bedrivs.

## **2. Inledning**

### **2.1. Bakgrund**

Lekmannarevisorernas uppdrag regleras företrädesvis i aktiebolagslagens tionde kapitel och i de ägardirektiv som fastställts för bolaget.

Bolagets tillgångar utgörs huvudsakligen av fastigheter. Dessa tillgångar måste underhållas för att bevara sitt värde. Otillräckliga insatser kan leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder och att reinvesteringar måste tidigareläggas.

Ansvaret för att strategiskt styra verksamheten och fullgöra ägarens uppdrag vilar på bolagets styrelse och VD.

### **2.2. Syfte**

Syftet med granskning är att bedöma om bolagets fastigheter underhålls på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräckligt. Följande revisionsfrågor ska besvaras:

- Har styrelsen utformat ändamålsenliga mål och strategier för området?
- Bedrivs planering och budgetering på ett ändamålsenligt sätt? Fokus riktas mot långsiktig planering och resurser för planerat underhåll.
- Är styrelsens uppföljning, redovisning och kontroll av området tillräcklig?
- När bolaget uppsatta mål för fastighetsunderhåll?

### **2.3. Metod och avgränsning**

Granskningen har skett genom analys av ägardirektiv, bolagsordning och andra interna styrdokument på området. Vidare har intervju med bolagets verkställande direktör genomförts.

I tid har granskningen avgränsats att i huvudsak gälla kalenderåret 2014.

## 3. Granskningsiakttagelser

Av bolagsordningen framgår bolaget ska, inom Vilhelmina kommun, förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter med bostäder samt andra verksamhetslokaler som gynnar kommunens utveckling.

### 3.1. Styrelsens mål och strategier

I bolagsstyrelsens uppdrag ingår att fastställa mål, visioner och riktlinjer för bolagets verksamhet.

Styrningen av bolagets fastighetsunderhåll 2014 har främst kommit till uttryck genom budget 2014. Av budgetdokumentet framgår att 4,9 Mnkr avsatts för fastighetsunderhåll. Utöver budget har inte bolagets styrelse fattat beslut gällande mål och/eller strategier för bolagets fastighetsunderhåll.

**Revisionell bedömning:** Styrelsens mål och strategier inom området bedöms i vissa avseenden vara ändamålsenliga. Bedömningen baseras på att styrelsen har fastställt mål i form av budget. Utöver detta har styrelsen inte fastställt övriga mål för området eller strategier som är vägledande för bolagets fastighetsunderhåll.

### 3.2. Långsiktig planering och budgetering av planerat underhåll

#### 3.2.1. Långsiktig planering

I samband med budgetarbetet upprättas en underhållsplan som sträcker sig fyra år framåt, dvs 2014-2017. Planen innehåller bl.a. vilka insatser som ska genomföras under perioden samt budget för respektive underhållsinsats. Av intervju med bolagets VD framgår att planen baseras på det faktiska underhållsbehov som föreligger och att planen revideras årligen inför med budgetarbetet.

Totalt innehåller underhållsplanen underhållsinsatser för ca 6,3 Mnkr för perioden 2014-2017. För 2014 planeras underhåll genomföras för ca 4,9 Mnkr.

Av intervju med VD framgår att inget eftersatt underhållsbehov finns utöver vad som framgår i underhållsplanen.

**Revisionell bedömning:** Den långsiktiga planeringen bedöms i väsentlig grad ske på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen baseras på att styrelsen upprättat plan för underhåll utifrån ett underlag som baseras på faktiskt underhållsbehov samt att planen sträcker sig över längre tid.

#### 3.2.2. Budgetering av planerat underhåll

Granskningen av bolagets budget visar att bolaget budgeterat ca 4,9 Mnkr för underhållsinsatser år 2014. Detta är i enlighet med den underhållsplan som upprättats i samband med budgetarbetet. Av intervju med bolagets VD framgår att budget för

underhåll är endast avsedd för det planerade underhållet. Akuta underhållsinsatser bokförs som reparationer.

Utfallet för 2014 års underhållsbudget per 2014-12-31 visar att bolaget genomfört underhållsinsatser för ca 5,3 Mnkr, vilket är ca 350 tkr mer än budget.

**Revisionell bedömning:** Budgetering av planerat underhåll bedöms i allt väsentligt bedrivs på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen baseras på att avsatta resurser för fastighetsunderhåll är i enlighet med bolagets planerade underhåll.

### 3.3. Uppföljning och redovisning till styrelsen

Styrelsen har inte utfärdat några särskilda riktlinjer när det gäller uppföljning och redovisning av fastighetsunderhåll.

Enligt bolagets VD-instruktion har VD ansvarar för att förse styrelsens ledamöter med den information som behövs för att styrelsen ska kunna följa bolagets ställning och ekonomiska förhållanden. Enligt styrelsens arbetsordning ska vissa stående punkter behandlas vid varje sammanträde däribland ekonomi.

Granskningen av bolagets protokoll visar att styrelsen vid ett tillfälle (december 2014) har följt upp underhållsåtgärder och dess utfall som särskilt ärende. Vidare framgår av protokollen att styrelsen vid tre tillfällen (februari, maj och december) fått information om bolagets ekonomi i samband med VD-rapport.

Av intervju med VD framgår att styrelsen informeras löpande kring avvikelser mot budget. Vidare framgår av intervju att styrelsen får prognos för underhållskostnaderna. Prognosen visade tidigt att budget för underhåll skulle överstigas med 200 – 300 tkr år 2014.

I övrigt noteras att av årsredovisning 2014 framgår inte närmare hur bolagets resurser för underhållsinsatser har använts annat än att vissa aktiviteter nämnts under rubriken *väsentliga händelser under året*.

**Revisionell bedömning:** Styrelsens uppföljning, redovisning och kontroll av området bedöms i stort vara tillräcklig. Bedömningen baseras på att styrelsen fått löpande information om underhållsbudget och dess utfall under året.

### 3.4. Måluppfyllelse

Granskningen visar att bolaget har genomfört de insatser som planerats under 2014. Däremot blev kostnaderna ca +350 tkr högre än beräknat.

**Revisionell bedömning:** Vår bedömning är att bolaget i väsentlig grad når uppsatta mål för det planerade fastighetsunderhållet. Bedömningen baseras på att bolaget genomfört underhåll av sina fastigheter i enlighet med bolagets planering.